



lemag

N°05  
JUILLET 2022

# L'ESQUISSE

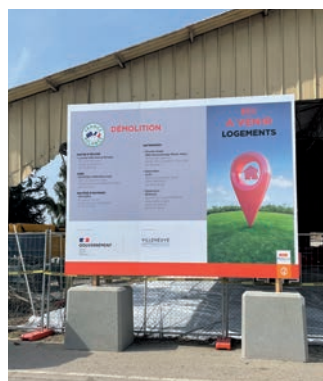
CONSTRUIRE | AMÉNAGER | RÉHABILITER | GÉRER | ACCOMPAGNER | LOUER | ACHETER



»» **MACON  
BEAU SITE :  
RÉNOVATION  
COMPLÈTE,  
SATISFACTION  
MAXIMUM**



**ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE 2022 :  
DES  
PERFORMANCES  
MAITRISES**



**VILLENEUVE :  
TRANSFORMATION  
D'UNE FRICHE  
INDUSTRIELLE**



# EDITO

*edito*

Notre Assemblée générale, qui s'est tenue ce Jeudi 30 Juin 2022, a démontré que la SEMCODA est bien sur la voie du redressement !

Toutes les décisions qui ont été prises durant ces 3 dernières années portent leur fruit et de manière spectaculaire ! Notre trésorerie nette est de nouveau positive, notre chiffre d'affaires en hausse de 15%, la confiance des partenaires est retrouvée... Bref, tous les voyants sont au vert pour nous concentrer sur notre mission principale.

SEMCODA a ainsi la volonté d'être de nouveau au rendez-vous pour répondre à sa réputation d'être aménageur des territoires. Ces deux mots ont un sens. Nous ne sommes pas simplement et uniquement aménageur de terrain ou d'emprise foncière bâtie ou non bâtie, non ! Nous voulons servir grâce à nos expertises et à notre connaissance des enjeux locaux, l'intérêt général. Nous voulons nous projeter avec les collectivités sur un aménagement durable et responsable.

Nous ne sommes pas là pour faire des coups et s'en aller en préparant l'opération suivante... Notre ADN, c'est d'être présent AVANT pour préparer, concevoir,... réfléchir ensemble à la meilleure proposition



d'urbanisation dans un cadre économique soutenable, PENDANT sur la phase d'aménagement et de construction et APRES sur toute la longue période d'exploitation, d'entretien, de maintenance de nos logements, de nos résidences, de nos locaux dédiés à l'activité professionnelle.

Permettez-moi de saluer le travail des collaboratrices et collaborateurs de la SEMCODA pour les efforts et le travail accompli... et à venir !

Vous pouvez compter sur la SEMCODA pour relever vos prochains défis !

**Bernard PERRET**  
Directeur général



# QUARTIER NEUF POUR VILLENEUVE

18 000 m<sup>2</sup> de friches industrielles laisseront bientôt place à un nouveau quartier composé d'un lotissement, d'un immeuble collectif, de commerces et d'un bâtiment municipal.

Si le projet de transformation de ce site existe depuis plus de 15 ans, il aura cependant connu quelques modifications d'envergure avant son lancement définitif.

En effet, les bâtiments situés le long de la RD 936 et propriétés de la coopérative agricole Oxyane (ex Terre d'Alliance) étaient abandonnés depuis longtemps, donnant une image peu valorisante de cette entrée de ville. Ils sont aussi consommateurs d'espace alors même que la pression foncière est particulièrement forte sur ce territoire proche de Villefranche-sur-Saône. Autant de raisons qui poussaient la mairie à vouloir réaménager ce site.

Ainsi, quand la SEMCODA proposa, en 2010, de racheter cet espace à Terre d'Alliance pour y construire une résidence senior, la mairie ne cacha pas son enthousiasme. Mais le permis de construire fut attaqué par un particulier qui mis fin à cet espoir de transformation. Il fallu alors attendre 2020 et l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale pour voir le projet renaître sous une nouvelle forme : Monsieur Pommier, le nouveau maire de Villeneuve, souhaitait privilégier la création d'habitats supplémentaires pour les jeunes du village et les familles tandis que la nouvelle direction de la SEMCODA allégeait son programme de construction de résidences-seniors.

## Le retour de la vie et de la verdure

La nouvelle proposition de la SEMCODA porte donc sur la création de 21 lots libres pour la réalisation de maisons individuelles, accompagnée de la construction d'un immeuble collectif mixte (logements sociaux + surfaces commerciales en rez-de-chaussée),



immédiatement validée par la municipalité. En parallèle, un ancien bâtiment est également conservé par la mairie pour accueillir le local des pompiers et les services municipaux, abaissant au passage les coûts de réalisation.

Par ailleurs cette opération est éligible au fonds pour le recyclage des friches, déployé par l'Etat dans le cadre de son Plan de relance.

La subvention de 350 000 € obtenue par la SEMCODA dans ce cadre permet ainsi de compenser le déficit financier d'un tel aménagement et ainsi de répondre à l'intérêt général sans risque de déséquilibre budgétaire.

Ainsi, les travaux de démolition et de désamiantage ont déjà pu être effectués pour une livraison des travaux programmée au seconde trimestre 2023 avec, en point d'orgue, la satisfaction pour la SEMCODA et pour la mairie de participer ensemble à l'émergence

d'un nouveau quartier dynamique et verdoyant. Ce dernier aspect était en effet une autre attente importante sur ce terrain imperméabilisé qui retrouvera, au bénéfice de ce recyclage foncier, de véritables aménagements paysagers.





# AG DU 30 JUIN 2022 : DES

**Si la SEMCODA a dû surmonter quelques obstacles au cours des dernières années, elle a rapidement su trouver la force de rebondir, grâce à une restructuration financière, une réorganisation de sa gouvernance, une nouvelle dynamique commerciale et un projet d'entreprises.**

Les solides fondations de la SEMCODA ont facilité sa reconstruction. Dotée d'un patrimoine de 36 000 logements, elle est restée la première SEM d'Auvergne Rhône Alpes, implantée sur plus de 600 communes et dans 7 départements : L'Ain, le Rhône, l'Isère, la Saône et Loire, la Haute Savoie, la Savoie et le Jura.

Après avoir connu d'importantes difficultés financières, les renforts sont principalement venus de la signature d'un pacte d'actionnaires accompagnée d'une augmentation de capital de 79 millions réalisée en 2021, avec un capital social désormais répartie entre 51,10% de capitaux publics (dont 32,64% pour le Conseil Départemental de l'Ain et 18,46% pour les 203 communes et intercommunalités) et 48,90% de capitaux privés représentés principalement par Action Logement Immobilier et Adestia filiale de CDC habitat (21,45% chacun).

L'autre pilier provenait de l'évolution de la gouvernance. En effet, le nouveau pacte d'actionnaires dissociait les fonctions de Président et de Directeur Général, confiant les premières à Jean-Yves Flochon, vice-Président du Conseil Départemental de l'Ain, tandis que Bernard Perret conservait les rennes opérationnels à travers les fonctions de directeur général, associé à deux directeurs généraux délégués : Madame Dominique Chauvet et Monsieur Stéphane Saint Sardos.

Cette complète réorganisation, associée à la confiance retrouvée des partenaires et des banques, a permis à la SEMCODA de présenter un bilan 2021 en très nette amélioration. Le chiffre d'affaires affiche une hausse de 15% à 354 M€, la trésorerie nette des lignes court termes renoue avec le positif avec un solde de 1 M€ (contre -127 M€ en 2020 et -218 M€ en 2019) et le poids de la dette bancaire s'allège.

« *Au final, notre bilan laisse apparaître 661 millions de capitaux propres, marquant un véritable retour à la normale qui rassure tous les investisseurs. Le compte de résultat, quant à lui, affiche un bénéfice de 28 M€ en intégrant les opérations exceptionnelles de vente en bloc, ainsi qu'un autofinancement net en amélioration (-7,8 M€ contre -10,7 M€ en 2020 et -25,7 M€ en 2019) très encourageant pour l'avenir* », décrypte Stéphane Saint Sardos, précisant également, à l'attention des élus de terrains, que le cycle de vente en bloc est désormais terminé.

« *La trajectoire fixée par nos organismes de tutelles est pleinement respectée. C'est une grande satisfaction pour nous, compte tenu du contexte actuel dans le secteur du logement* », concluait pour sa part Bernard Perret sur le sujet.

# AMBITIONS RETROUVÉES

## Un programme collaboratif

La prochaine étape de cette renaissance passera par la création et la déclinaison d'un projet d'entreprise. En effet, comme le détaille Dominique Chauvet : « *Après ces évolutions majeures et l'application d'un sévère plan de redressement financier, il apparaissait essentiel à la fois de redonner du sens aux missions de la SEMCODA et de permettre aux salariés de se réapproprier leur entreprise. Ainsi, pour la première fois dans l'histoire de la boutique, nous avons travaillé avec l'ensemble des salariés, dans une logique participative, afin de les accompagner dans l'élaboration de propositions d'améliorations concrètes.* »

Afin de faciliter ce travail et de définir des axes de réflexion, la direction de la SEMCODA a, au préalable, sondé l'ensemble de salariés sur leurs attentes, par l'envoi d'un questionnaire. « *Les 73% de retour nous ont permis de déterminer que les principales améliorations à apporter concernaient la transversalité et la collaboration entre les services, ainsi que la reconnaissance des compétences. Une démarche équivalente entreprise auprès des partenaires, sous forme d'entretien, a fait ressortir le besoin de trouver auprès de l'organisme des fondamentaux solides, des compétences dans les différents métiers et une capacité d'adaptation aux enjeux sociétaux et environnementaux.* »

*C'est donc à partir de ce constat qu'a été imaginé le projet collaboratif « Ambition 2025 » qui élabore une stratégie de développement en 5 points :*

- Affirmer une stratégie de développement maîtrisé et de relation de proximité en réponse à la diversité des besoins des territoires
- Adapter le service aux clients en tenant compte de l'expression de nouvelles attentes
- Construire ensemble une organisation transverse et ouverte à son environnement
- Piloter et améliorer la performance économique de nos différentes activités
- Mettre en valeur les expertises métiers en expérimentant des projets innovants

Concrètement, dix groupes de douze salariés ont été constitués autour des managers, pour associer des actions concrètes aux objectifs définis. Déjà, les premières idées se dessinent, et d'autres suivront encore jusqu'au rendu final attendu pour la fin d'année.

C'est donc un nouvel avenir qui s'ouvre pour la SEMCODA, mais aussi une nouvelle culture d'entreprise qui souffle dans les couloirs, venant redonner de l'ambition à l'ensemble des équipes et instaurer une dynamique créative indispensable pour construire maintenant le bailleur social de demain pour répondre aux besoins de son territoire.



# MÂCON « BEAU SITE » RACHAT ET RÉHABILITATION D'UNE RÉSIDENCE

Les normes sanitaires et de confort n'ont pas cessé d'évoluer au fil des époques. Ainsi des années 60 à aujourd'hui, on a pu assister à la condamnation des vide-ordures et des bidets, au remplacement des baignoires sabots par de spacieuses douches, à la généralisation du double vitrage ou encore à l'installation de systèmes de chauffage performants.

Il y a donc de quoi être surpris lorsque l'on tombe sur des logements où tout semble figé depuis plus de 50 ans. C'est pourtant ce qu'a trouvé la SEMCODA à la visite de deux immeubles construits respectivement en 1962 et 1966 par un investisseur privé, puis laissés en l'état par ce dernier jusqu'à sa récente mise en vente. Ce qui explique d'ailleurs que sur les 41 appartements construits, plus du quart étaient désormais vacants.

Mais alors, pourquoi la SEMCODA s'est-elle portée acquéreuse de cet ensemble immobilier vétuste ? Malgré les lourds travaux à entreprendre, les deux bâtiments situés impasse Beau Site à Mâcon (71) offraient deux énormes avantages : leur situation, à proximité du centre et de l'hôpital, et leur typologie grâce à leur forte proportion de T2 qui correspond à une demande très importante en milieu urbain. Le bailleur social était donc convaincu que cette résidence

viendrait combler un manque sur ce quartier principalement résidentiel en apportant une offre complémentaire.

Bien leur en a pris puisque, après rénovation, la totalité des 41 appartements ont trouvé preneur et que l'ensemble des locataires expriment désormais leur satisfaction face aux prestations proposées.

Bien sûr les travaux ont été conséquents. Réfection des toitures et de la zinguerie, désamiantage, isolation des combles et des façades, remise en peinture des ouvrages métalliques et bois, remplacement des portes palières et des menuiseries extérieures, modification du chauffage, création de VMC, mise en sécurité électrique de chaque logement et des parties communes, réfection totale des salles de bain et des cuisines, changement des sols, rénovation des halls d'entrée et des cages d'escaliers. L'objectif était à la fois d'apporter à l'ensemble des locataires tout le confort actuel, mais aussi de maîtriser la consommation énergétique des logements, dans le respect des budgets nécessaires à la rentabilité de l'opération.

La réussite de ce tour de force nécessitait une aide au financement obtenue grâce aux subventions du Feder (177 000 €), de la Région (102 000 €) et de Maconnais Beaujolais Agglomération (72 000 €). Les efforts déployés par la SEMCODA par l'utilisation de matériaux



biosourcés pour l'amélioration de l'isolation ont permis d'optimiser ces ressources, avec 22% de subventions attendues sur un programme d'un coût total de 1,6 millions. « Nous avons augmenté la performance énergétique visée par l'utilisation de la laine de chanvre, de la laine de bois... », précise Denis Ducard, chargé d'opérations réhabilitation et responsable de ce projet. Ce travail sur l'isolation a été particulièrement étudié pour offrir à nos locataires des économies d'énergies significatives.

J'ajouterais que le système d'eau chaude sanitaire a été entièrement repensé : nous avons choisi d'installer un système commun aux deux nouvelles chaudières collectives gaz à condensation. Par expérience, ce choix nous permet d'avoir de meilleures performances énergétiques et toujours une chaudière en service si l'une des deux est en maintenance mais aussi de réduire les charges avec notamment les



*coûts d'abonnements individuels en moins. Nous avons aussi installé une ventilation très performante afin de prévenir les pathologies des habitants et du bâtiment. L'aération reste essentielle à la salubrité des logements.»*

Tous ces éléments permettent ainsi au programme d'obtenir le niveau de performance énergétique BBC rénovation.

## Des locataires au centre du projet

Si cette opération de rénovation visait à redonner le sourire aux locataires, par l'apport d'équipements de confort et par la baisse des charges, il était également important de ne pas perdre ce bénéfice en raison des travaux. En effet, la lourdeur du chantier à entreprendre nécessitait de reloger l'ensemble des habitants, avec toutes les problématiques et l'inquiétude engendrées par cette obligation. Compte tenu de la vacance de logements, cela représentait 30 foyers dont 8 personnes sous tutelle ou curatelle.

Il fut donc décidé de réaliser une opération « à tiroirs », en intervenant prioritairement sur les logements vacants afin de pouvoir ensuite y reloger successivement les différents locataires, le temps de réaliser les travaux de rénovation dans leur appartement.

Annie Develle, chargée de clientèle du bureau de Charnay-lès-Mâcon,

*explique : « Nous avons été très attentives, très pédagogiques, très présentes pour nos locataires, et encore plus pour les 8 personnes sous tutelle/curatelle. Nous devions leur expliquer le plus simplement possible ce qui allait se passer, les accompagner et surtout les rassurer. Lorsque l'on gagne leur confiance tout devient plus facile et je pense que c'est ce que nous sommes arrivées à faire ».* Le projet avait également été largement présenté à l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales) en amont de sa réalisation, afin de faciliter cette communication.

La SEMCODA a même pris en charge les frais de déménagement/emménagement ainsi que les coûts d'électricité, eau et chauffage pour accompagner au mieux les désagréments causés aux locataires par ces phases d'occupation temporaire.

Finalement, l'ensemble des habitants s'avoue très satisfait et les onze logements vacants ont rapidement trouvé preneurs sur ce quartier recherché. Le maintien des loyers, associé à la nouvelle qualité des logements, devrait permettre à ces immeubles de rester attractifs encore longtemps.



## Plateau d'Hauteville : la Clinique du Souffle poursuit l'Histoire

C'est au début du XXème siècle que la commune d'Hauteville-Lompnes a commencé à accueillir de nombreux sanatoriums, transformés depuis en centres de rééducation. Aujourd'hui, l'histoire continue avec l'inauguration de la

Clinique du Souffle, nouveau bâtiment du plateau d'Hauteville, destinée à accueillir des personnes atteintes de maladies respiratoires chroniques et de troubles respiratoires du sommeil, mais également des patients sous assistance respiratoire, ainsi qu'en pré et post interventions chirurgicales thoraciques.

La clinique comporte 85 lits d'hospitalisation complète et un hôpital de jour. Elle intègre des équipements de pointe tels qu'un plateau technique innovant et spacieux (gymnase, balnéothérapie, salle de réentraînement à l'effort physique...) et un laboratoire d'évaluation fonctionnelle permet-



tant l'étude des fonctions cardio-respiratoires au repos et à l'effort.

Dessiné par Bel Air Architecture, réalisé par la SEMCODA et exploité par le groupe Korian, cet équipement propose un agréable cadre de vie, avec son bâtiment moderne et sa toiture végétalisée, entouré d'un joli jardin et de plusieurs terrasses, pour un cadre de vie adapté.



## Ecosphère : la parfaite alliance de l'économie et de l'écologie



C'est une idée tenace qui est apparue, dès les années 90, dans l'esprit des élus de l'intercommunalité de Rives de l'Ain Pays de Cerdon, portée à l'époque par Jean Chabry, alors maire de Jujurieux. Les trois objectifs définis étaient :

- Créer une zone d'activités économiques communautaire conforme au SCOT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain
- Favoriser le maintien de l'emploi local avec l'implantation de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises locales

- Inscrire ce projet dans son environnement naturel et urbain, à travers les recommandations formulées dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.

Trente ans plus tard, ce projet précurseur d'une zone d'activités éco-conçue voyait son aboutissement avec l'inauguration, le 2 mai dernier, de l'Espace Ecosphère Innovation réalisé par le groupement BRUNET éco-aménagement et PRAILIA aménagement (marque d'aménagement SEMCODA) sur les

communes de Pont-d'Ain et de Saint-Jean-le-Vieux.

Idéalement situé entre Lyon et Bourg-en-Bresse, et à proximité de l'autoroute A42, cette ZAC accueillera des entreprises industrielles, artisanales, tertiaires et logistiques, sur des parcelles sectorisées par activités afin de limiter les mélanges de flux de circulation entre le tertiaire et la logistique.



En amont de l'inauguration officielle, les 550 élèves (de primaire et collège) du territoire étaient invités à découvrir cette zone de 33 hectares, à travers un parcours écologique pour les plus jeunes et un rallye orientation pour les collégiens. L'ensemble des éléments de communication avait été créé spécifiquement par la SEMCODA.